

INVESTUOTOJŲ ATRANKOS TVARKA

1. Bendrosios nuostatos

- 1.1. Investuotojų atrankos tvarka (toliau – **Tvarka**) reglamentuoja subjektų, kurie turi teisę išsinuomoti patalpas Vilniaus miesto inovacijų pramonės parke statomame Mokslo paskirties pastate (VCIIP Technologijų vystymo centre), adresu Vismaliukų g. 34, Vilnius (toliau – **Patalpos**), atrankos kriterijus, nuomos sutarčių sudarymo ir nutraukimo tvarką.
- 1.2. Patalpos išnuomojamos vadovaujantis Lietuvos Respublikos teisės aktais ir šia Tvarka.
- 1.3. Tvarkos nuostatos buvo suderintos su UAB „Investicijų ir verslo garantijos“ (toliau – **INVEGA**).
- 1.4. Tvarkos nuostatos taikomos su Investuotojais sudarant Patalpų nuomos sutartis bei ketinimų protokolus ar įpareigojančius susitarimus su potencialiais investuotojais.

2. Sąvokos

2.1. Šiose Taisyklėse vartojamos sąvokos:

- **Aprašas** – skatinamosios priemonės „Tipinių gamybos paskirties pastatų laisvosiose ekonominėse zonose, pramonės parkuose ir kitose pramoninėse teritorijose įrengimas“ aprašas: https://hubio.lt/wp-content/uploads/2024/10/LEZ-Aprasas_INVEGA.pdf. Aprašui pasikeitus – vadovaujama si galiojančia aktualia Aprašo redakcija;
- **Investuotojas** – Paskolos lėšomis finansuojamo Pastato nuomininkas, kuriuo gali būti Lietuvoje ar užsienio valstybėje registruotas juridinis asmuo;
- **Nuomotojas** – VšĮ „Northtown Vilnius“, juridinio asmens kodas 125967014, buveinės adresas Vismaliukų g. 34, Vilnius, Lietuvos Respublika;
- **Paskola** – piniginių lėšos, kurias Sutartyje nustatytais sąlygomis INVEGA įsipareigoja suteikti VšĮ „Northtown Vilnius“, o VšĮ „Northtown Vilnius“ įsipareigoja jas grąžinti INVEGA Sutartyje nustatytais sąlygomis;
- **Sutartis** – 2022 m. gruodžio 21 d. Mokslo paskirties pastato kartu su jį lydinčia infrastruktūra statybos darbų paskolos sutartis Nr. 2022/19-23, sudaryta tarp VšĮ „Northtown Vilnius“ ir Uždarnosios akcinės bendrovės Viešųjų investicijų plėtros agentūra, kurios teises ir pareigas yra perėmusi INVEGA;
- **Pastatas** – Mokslo paskirties pastatas (VCIIP Technologijų vystymo centras), esantis adresu Vismaliukų g. 34, Vilnius;
- **Susijusios įmonės** – įmonės, kurios viena su kita susietos kuriais nors iš šių santykių:
 - a) viena įmonė turi kitos įmonės akcininkų arba narių balsavimo teisių daugumą;
 - b) viena įmonė turi teisę skirti arba atleisti daugumą kitos įmonės administracinio, valdymo arba priežiūros organo narių;
 - c) viena įmonė turi teisę kitai įmonei daryti lemiamą įtaką, remdamasi su šia įmone sudaryta sutartimi arba vadovaudamasi steigimo sutarties ar įstatų nuostata;
 - d) viena įmonė, kuri yra kitos įmonės akcininkė arba narė, pagal susitarimą su kitais tos įmonės akcininkais ar nariais viena kontroliuoja tos įmonės akcininkų arba narių balsavimo teisių daugumą.

3. Investuotojo atrankos kriterijai

- 3.1. Investuotojų atranka bus vykdoma vadovaujantis Bendrosios išimties reglamento 56 straipsnio 3 dalimi, t.y. Nuomotojas įsipareigoja sudaryti sąlygas Investuotojams naudotis Pastate esančiomis

Patalpomis atvirai, skaidriai ir be diskriminacijos. Kaina už Pastate esančių Patalpų nuomą bus ne žemesnė nei rinkos kaina.

3.2. Informacija apie nuomojamas Patalpas skelbiama Nuomotojo interneto svetainėje.

3.3. Investuotojo atrankos kriterijai:

3.3.1. Iki 2027 m. gruodžio 20 d. Investuotoju privalo būti tik toks Investuotojas, kuris asmeniškai, per kontroliuojamus asmenis, kaip tai nurodyta Lietuvos Respublikos konkurencijos įstatyme, arba per Investuotojo įmonių grupę iki šiol nevykdė ekonominės veiklos, kaip ji apibrėžta Lietuvos Respublikos smulkiojo ir vidutinio verslo plėtros įstatyme, Lietuvos Respublikoje, arba ekonominę veiklą Lietuvos Respublikoje jau vykdančias Investuotojas, jeigu jis pradeda vykdyti naują ekonominę veiklą sukurdamas naujų darbo vietų, ar (ir) įgyvendina vykdomos ekonominės veiklos plėtros projektus, kuriuos įgyvendinant kuriamos naujos darbo vietos. Nuomotojui paprašius, Investuotojas privalo pateikti tai patvirtinančius įrodymus. Nuo 2027 m. gruodžio 21 d. šiame punkte nurodyti ribojimai netaikomi.

3.3.2. Investuotojas, norintis išsinuomoti ne mažiau kaip 70 (septyniasdešimt) procentų Pastato bendro ploto, Pastate įsipareigoja vykdyti apdirbamosios gamybos ir (ar) biotechnologijos mokslinių tyrimų ir taikomąją veiklą (tik medicininės (raudonosios) biotechnologijos), kaip nustatyta 2006 m. gruodžio 20 d. Europos Parlamento ir Tarybos Reglamentas (EB) Nr. 1893/2006, nustatančio statistinę ekonominės veiklos rūšių klasifikatorių NACE 2 red. ir iš dalies keičiantį Tarybos reglamentą (EEB) Nr. 3037/90 bei tam tikrus EB reglamentus dėl konkrečių statistikos sričių, su visais pakeitimais 1 priedo NACE 2 red. C sekcijoje ir M sekcijos 72.11 klasėje

3.3.3. Investuotojas Patalpas įsipareigoja nuomotis ne trumpiau kaip 1,5 (pusantrų) metų;

3.3.4. Investuotojas nėra su Nuomotoju Susijusi įmonė;

3.3.5. Investuotojui nėra taikomos tarptautinės sankcijos;

3.3.6. Investuotojas nėra susijęs su pinigų plovimu ir (ar) terorizmo finansavimu. Jeigu Investuotojas yra juridinis asmuo, jis taip pat laikomas susijusiu su pinigų plovimu ir (ar) terorizmo finansavimu, kai šį kriterijų atitinka bet koks tiesiogiai su šiuo juridiniu asmeniu susijęs asmuo ar juridinio asmens atstovas;

3.3.7. Investuotojas nėra likviduojamas, restruktūrizuojamas, reorganizuojamas, jam nėra iškelta bankroto byla arba bankroto procesas vykdomas ne teismo tvarka arba nėra aplinkybių, leidžiančių pagrįstai manyti, kad Investuotojas gali tapti nemokus, jam gali būti keliama bankroto byla, Investuotojas gali būti restruktūrizuojamas, ir kt;

3.3.8. Investuotojas nėra registruotas teritorijoje, kuri pagal savo jurisdikciją nebendradarbiauja su Europos Sąjunga tarptautiniu mastu suderintų mokesčių taikymo srityje, taip pat Investuotojas nėra registruotas tikslinėje teritorijoje (tikslinių teritorijų sąrašas patvirtintas Lietuvos Respublikos finansų ministro 2001 m. gruodžio 22 d. įsakymu Nr. 344 „Dėl tikslinių teritorijų sąrašo patvirtinimo“);

3.3.9. Investuotojas paraiškos pateikimo metu nėra įtrauktas į nepatikimų mokesčių mokėtojų sąrašą (nėra informacijos, kad Investuotojas neatitinka minimalių patikimo mokesčių mokėtojo kriterijų, nustatytų Lietuvos Respublikos mokesčių administravimo įstatymo 40¹ straipsnyje) ir yra įvykdęs įsipareigojimus, susijusius su mokesčių, įskaitant socialinio draudimo įmokas, mokėjimu. Investuotojas laikomas įvykdžiusiu įsipareigojimus, susijusius su mokesčių, įskaitant socialinio draudimo įmokas, mokėjimu, jeigu įsiskolinimo suma neviršija 50 eurų, taip pat, kai esantis įsiskolinimas yra atidėtas ir (arba) kai yra atliekamos mokėtino pridėtinės vertės mokesčio (toliau - PVM) užskaitos su kitos įmonės gautinu PVM.

3.4. Nuomotojas įsipareigoja:

3.4.1. Per 10 (dešimt) kalendorinių dienų nuo Tvarcos 4.1. punkte nurodytų dokumentų gavimo dienos, INVEGA pateikti informaciją apie pritraukiamą (-us) Investuotoją (-us). Informacija pateikiama laisva forma raštu nurodant Investuotojo veiklą, planuojamą nuomotis Pastato plotą, nuomos terminą, kainą ir kt. svarbią informaciją;

- 3.4.2. 1,5 metų laikotarpiu nuo Galutinio Mokėjimo prašymo pateikimo INVEGA dienos Pastatą išnuomoti ar parduoti tik vienam Investuotojui. Praėjus šiame punkte nurodytiems terminams, ribojimas dėl vieno investuotojo nebetaikomas;
- 3.4.3. ne mažiau kaip 70 (septyniasdešimt) procentų Pastato bendro ploto išnuomoti Investuotojams, kurie pastate vykdo apdirbamosios gamybos ir (ar) biotechnologijos mokslinių tyrimų ir taikomąją veiklą (tik medicininės (raudonosios) biotechnologijos), kaip nustatyta šios Tvarkos 3.3.2. papunktyje;
- 3.4.4. užtikrinti, kad Investuotojas, norintis su Nuomotoju sudaryti Patalpų nuomos sutartį, atitiks Tvarkos 3.3. punkte nustatytus reikalavimus.
- 3.5. Paraiškų priėmimas. Kvietimas teikti paraiškas (toliau – **Kvietimas**) yra skelbiamas Nuomotojo interneto svetainėje www.norhtownvilnius.lt ir Vilniaus miesto inovacijų pramonės parko interneto svetainėje www.vciip.com. Kvietime nurodoma nuo kada iki kada Potencialūs investuotojai gali teikti paraiškas. Praėjus Tvarkos 3.4.2. papunktyje nurodytam 1,5 metų terminui, paraiškų teikimas Nuomotojo sprendimu gali būti tęstinis, kol tipinis Pastatas neužimtas 100 procentų apimtimi.
- 3.6. Paraiškų pateikimas.
 - 3.6.1. Potencialus investuotojas, pretenduojantis į Mokslo paskirties pastate (VCIIP Technologijų vystymo centre), esančių Patalpų nuomą, privalo parengti ir pateikti Nuomotojui Investuotojo paraišką (Tvarkos priedas Nr.1). Kartu su paraiška potencialaus investuotojo privalomi pateikti dokumentai:
 - 3.6.1.1. Potencialaus investuotojo įstatai;
 - 3.6.1.2. Ne senesnis nei 3 (trijų) mėnesių Lietuvos Respublikos Juridinių asmenų registro elektroninį sertifikuotą išrašas arba išplėstinis išrašas (jeigu potencialus investuotojas yra Lietuvoje įregistruotas juridinis asmuo);
 - 3.6.1.3. Ne senesnis nei 3 (trijų) mėnesių užsienio juridinio asmens išrašas legalizuotas arba patvirtintas dokumentų tvirtinimo pažyma (*apostille*) (jeigu potencialus investuotojas yra užsienyje įregistruotas juridinis asmuo);
 - 3.6.1.4. Investuotojo susijusių įmonių schema iki galutinio naudos gavėjo;
 - 3.6.1.5. Valstybės įmonės Registrų centras jungtinė pažyma, išduota ne vėliau kaip 30 d. iki paraiškos pateikimo datos (jeigu potencialus investuotojas yra Lietuvoje įregistruotas juridinis asmuo)
 - 3.6.2. Visus dokumentus pasirašytus vadovo arba įgalioto asmens elektroniniu sertifikuotu parašu, potencialus investuotojas pateikia vienu paketu, atsiųsdamas juos el. paštu info@norhtownvilnius.lt.
- 3.7. Paraiškų atranka.
 - 3.7.1. Paraiškos pradėdamos vertinti per greičiausią įmanomą laiką jas gavus, taikant FIFO principą (first in first out). Kiekviena paraiška vertinama eilės tvarka, pagal paraiškos pateikimo datą;
 - 3.7.2. Investuotojų paraiškos vertinamos pagal ekonominio naudingumo kriterijus – išskaičiuojant paraiškos srautų grynąją dabartinę vertę. Pasiūlymo srautų grynoji dabartinė vertė bus vertinama remiantis planuojamais pinigų srautais;
 - 3.7.3. Investuotojų paraiškų konkursinė eilė bus sudaroma pagal paraiškos srautų grynąją dabartinę vertę, kuo paraiškos srautų grynoji dabartinė vertė didesnė – tuo paraiškai suteikiama aukštesnė konkursinė pozicija paraiškų sąrašė;
 - 3.7.4. Paraiškas svarsto ir Investuotojus pagal paraiškų konkursinę eilę atranka Nuomotojas. Su aukščiausiais paraiškų konkursinėje eilėje esančiu Investuotoju Nuomotojas pradeda derybas dėl Patalpų nuomos sąlygų (toliau – **Derybos**);
 - 3.7.5. Su Investuotoju nepradedamos Derybos, jeigu iš Investuotojo pateiktoje paraiškoje esančios informacijos tampa aišku, kad Investuotojas neatitiks Tvarkos 3.3. punkte nurodytų Investuotojo atrankos kriterijų ir /arba Nuomotojas neužtikrins savo įsipareigojimų, numatytų Tvarkos 3.4. punkte;
 - 3.7.6. Nuomotojas pasilieka teisę nesudaryti sutarties su atrinktais Investuotojais atsižvelgiant į esamų ir potencialių Vilniaus miesto inovacijų pramonės parko investuotojų interesų ir investicijų apsaugą;

3.7.7. Jeigu Derybų būdu su potencialiu investuotoju pavyksta susitarti dėl visų Patalpų nuomos sąlygų, tuomet Nuomotojas visus iš potencialaus investuotojo gautus dokumentus bei esmines Patalpų nuomos sąlygas (planuojamą nuomotis Pastato plotą, nuomos terminą, kainą ir kt. svarbią informaciją) pateikia svarstyti Nuomotojo valdybai.

4. Nuomos sutarčių sudarymo ir pasibaigimo tvarka

- 4.1. Nuomotojas nuomos sutartis su Investuotoju pasirašo tik gavęs Nuomotojo valdybos pritarimą ir Nuomotojo dalininko sprendimą dėl Pastate esančių Patalpų nuomos.
- 4.2. Pastate esančių Patalpų nuomos sutartis pasibaigia Lietuvos Respublikos įstatymuose ir pačiose sutartyse nustatyta tvarka.

5. Baigiamosios nuostatos

- 5.1. Tvarka įsigalioja nuo jų patvirtinimo dienos ir galioja visą Sutarties galiojimo laikotarpį.
 - 5.2. Tvarka tvirtinama, keičiama ar stabdomas jos galiojimas Nuomotojo direktoriaus įsakymu, gavus INVEGA pritarimą.
 - 5.3. Tai, kas nereglamentuota Tvarkeje, sprendžiama taip, kaip numatyta Europos Sąjungos, Lietuvos Respublikos teisės aktuose, Apraše bei Sutartyje.
-